

Commune de GASSIN (83)

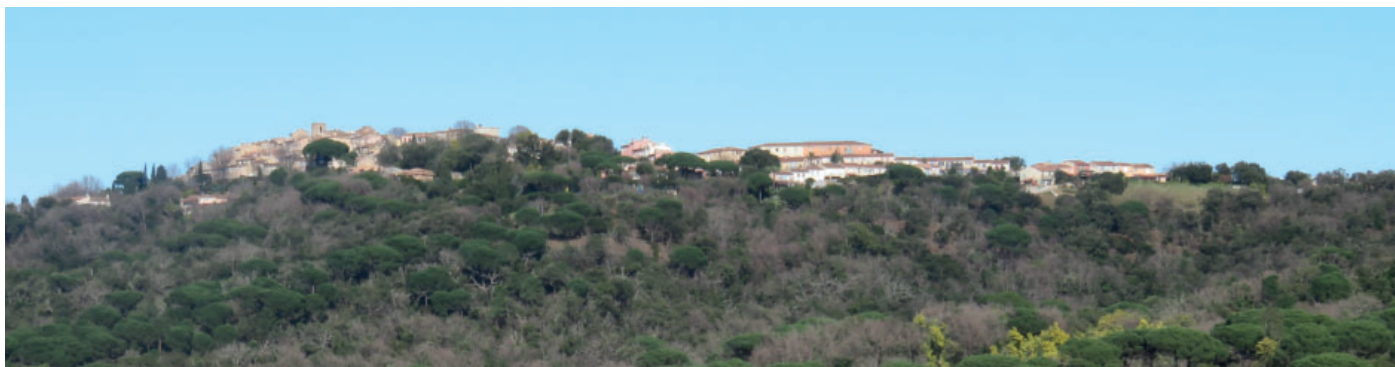
Place de la Mairie, 83580 GASSIN

Tel : 04 94 56 62 00

Site Internet : <https://www.mairie-gassin.fr/>



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)



5b3. DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE

Dates :

PLU approuvé par DCM du 18/06/2009
PLU modifié et révisé par DCM en date des 01/04/2010, 30/10/2012, 07/11/2013,
28/01/2016, 15/12/2016, 30/05/2017 et 22/03/2018
Révision générale du PLU prescrite par DCM du 13/06/2019
Débat sur les orientations générales du PADD le 20/01/2022
PLU arrêté par DCM du 30/03/2023
PLU approuvé par DCM du 15/02/2024

*DCM : Délibération du Conseil Municipal
PLU : Plan Local d'Urbanisme*

DOCUMENT APPROUVE - 15/02/2024



POULAIN URBANISME CONSEIL

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

Email : contact@poulain-urbanisme.com

VILLE DE GASSIN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt quatre

le : quinze février

Le Conseil Municipal de la Commune de Gassin dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Madame Anne-Marie WANIART, Maire,

Date de convocation du Conseil Municipal : 9 février 2024

PRÉSENTS : MM Didier SILVE, Hervé BERNE, Elisabeth DIGNAC, Anne-Marie MARCELLINO, Philippe MURET, Serge VOTA, Sylvie BRUNET, Patrice REYNAUD, Florence BEC, Caroline FUCHS, Mélanie CASCANT, Florian MARQUES, Sébastien BRUNO, Solène PESCH.

Nombre de Conseillers :

en exercice	22
présents	15
votants	21

Certifié exécutoire compte
tenu de la réception en
Sous-Préfecture
le :
et de la publication sur le
site internet
le :

Absents ayant donné pouvoir :

*Madame Agnès MARTIN à Madame Anne-Marie WANIART,
Monsieur François MATTON à Monsieur Hervé BERNE,
Madame Séverine VILLETTE à Madame Sylvie BRUNET,
Madame Chantal SIMONI à Madame Elisabeth DIGNAC,
Monsieur Grégory HERMELIN à Monsieur Sébastien BRUNO,
Monsieur Anthony AMSTER à Monsieur Didier SILVE.*

Absent : Monsieur Karim JERIBI.

Secrétaire de séance : Madame Solène PESCH.

N° 24/06

**OBJET : INSTITUTION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN
RENFORCÉ SUR LA COMMUNE DE GASSIN**

Madame le Maire expose aux membres du Conseil Municipal :

Le Conseil Municipal de GASSIN a approuvé ce jour son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il a ensuite institué le Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des nouvelles zones U et à urbaniser AU du PLU pour permettre à la commune de mettre en œuvre une politique d'aménagement dans les conditions des articles L.210-1 et L.300-1 du code de l'urbanisme (à l'exception de la sauvegarde et de la mise en valeur des espaces naturels).

Madame le Maire précise cependant que, selon l'article L.211-4 du code de l'urbanisme, ce droit de préemption n'est pas applicable :

- a) A l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS n° 24/06 DU 15 FÉVRIER 2024 (SUITE)**

partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai ;

- b) A la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;
- c) A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

Toutefois, par délibération motivée, la commune peut décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées au présent article sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit.

Or, Mme le Maire rappelle un des objectifs forts du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU : Pourvoir aux besoins des activités commerciales et artisanales (objectif 2.4). Dans cet objectif, il est mentionné qu'il convient de « Poursuivre les actions de valorisation du village ancien et du nouveau village pour maintenir une population à demeure et des visiteurs, maintenant ainsi les commerces, services et restaurants sur site. ».

A l'objectif 3.4 visant à mettre en valeur le patrimoine paysager et bâti du territoire, il est précisé que des actions doivent être mises en œuvre pour préserver les caractéristiques patrimoniales du village.

Pour atteindre ces objectifs, le Droit de Préemption Urbain est un outil indispensable. Pourtant, au regard de la disposition du territoire et de ses éléments bâtis, le Droit de Préemption Urbain dit simple ne sera pas suffisant dans le village.

En premier lieu, plusieurs immeubles bâtis sur le territoire ont été achevés il y a moins de 4 années et échappent donc au Droit de Préemption Urbain. Or, il est possible que des constructions récentes et leur parcelle doivent être acquises pour mener à bien une opération : créer un maillage viaire, créer des logements aidés, développer une activité économique ou de loisirs, etc.

D'autre part, plusieurs bâtiments dans le village sont concernés par des parts ou actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n°71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires. Or, si la Commune souhaite renforcer son action sur le village, il est impératif de pouvoir acquérir ces parts ou actions.

Enfin, dans le village, de nombreux bâtiments sont allotés, soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local. Ces lots sont compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS n° 24/06 DU 15 FÉVRIER 2024 (SUITE)**

partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai.

Ces bâtiments sont importants à acquérir (totalement ou pour partie) lorsqu'il s'agit de mettre en place un commerce de proximité, une activité artisanale ou encore des services et équipements publics. C'est un des objectifs affichés dans le PADD, l'orientation d'aménagement sectorielle spécifique au village et le règlement écrit du PLU.

Afin que la commune puisse répondre aux objectifs du PADD et mener sa politique urbaine, Madame le Maire propose donc que le droit de préemption urbain puisse être étendu au cœur du village aux biens mentionnés à l'article L.211-4 du code de l'urbanisme (périmètre précisé dans l'orientation d'aménagement sectorielle du village).

A l'issue de l'exposé de Mme le Maire,

Vu le code de l'urbanisme notamment ses articles L.210-1 et suivants et R.211-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 15/02/2024 ;

Considérant qu'il est dans l'intérêt général de la commune de mener des actions ou opérations d'aménagement permettant de :

- Mettre en œuvre un projet urbain ou une politique locale de l'habitat
- Organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques
- Favoriser le développement des loisirs et du tourisme
- Réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur
- Lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux
- Permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain
- Sauvegarder, restaurer ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels
- Renaturer ou désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser

Considérant la configuration du territoire et la disposition du parc bâti sur GASSIN

Considérant que l'institution d'un droit de préemption urbain renforcé permettra à la Commune de GASSIN de préempter des biens exclus par définition du champ d'application du droit de préemption urbain "simple", et sur lesquels il est toutefois important d'avoir une capacité d'acquisition pour permettre la réalisation des actions ou opérations définies à l'article L.300-1 (à l'exception de la sauvegarde et de la mise en valeur des espaces naturels) ainsi que pour mettre en œuvre le projet d'aménagement et de développement durables de la commune tel qu'il est défini dans le PLU approuvé le 15/02/2024.

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS n° 24/06 DU 15 FÉVRIER 2024 (SUITE)**

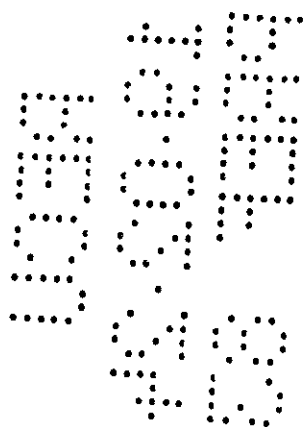
Considérant que le droit de préemption est indispensable pour une action foncière forte en faveur d'aménagements ou équipements publics.

Considérant que la mise en œuvre de ce droit de préemption permettra de conforter la Commune dans sa politique en faveur d'un habitat diversifié.

Considérant que les commerces, artisanat, activités touristiques et services de proximité participent au dynamisme et à l'attractivité de la commune et qu'il peut être nécessaire d'agir contre leur disparition en achetant ponctuellement certains biens afin d'en maîtriser le devenir.

Le CONSEIL MUNICIPAL, ouï l'exposé de son rapporteur et après en avoir délibéré à **L'UNANIMITÉ** des suffrages exprimés :

DÉCIDE d'instituer un droit de préemption urbain renforcé, selon les dispositions de l'article L.211-4 du code de l'urbanisme, **sur une partie de la zone UA définie au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 15/02/2024 (cœur du village).**



EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS n° 24/06 DU 15 FÉVRIER 2024 (SUITE)



Périmètre du Droit de Préemption Urbain renforcé

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS n° 24/06 DU 15 FÉVRIER 2024 (SUITE)**

PRÉCISE que conformément à l'article R.211-2 du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain fera l'objet des mesures de publicité suivantes :

- Affichage de la présente délibération en Mairie pendant un mois.
- Mention de cet affichage dans deux journaux diffusés dans le département.

DIT que la présente délibération sera transmise au Préfet du Var, en sa qualité de représentant de l'Etat.

PRÉCISE que la présente délibération deviendra exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

PRÉCISE que le périmètre d'application du droit de préemption urbain sera annexé au dossier du PLU conformément à l'article R.151-52-7° du code de l'urbanisme.

PRÉCISE qu'un registre sur lequel seront inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice ou par délégation de ce droit, ainsi que l'utilisation effective des biens ainsi acquis, toute personne pouvant consulter ce registre ou en obtenir un extrait et ce conformément à l'article L.213-13 du code de l'urbanisme.

PRÉCISE qu'une copie de la délibération accompagnée du plan annexé sera transmise à :

- Monsieur le Préfet du Var ;
- Monsieur le Directeur Départemental des finances publiques du Var ;
- La chambre départementale des notaires ;
- Au barreau constitué près du Tribunal de Grande Instance ;
- Au Greffe du même Tribunal.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Toulon dans le délai de deux mois à compter de sa publication.



Copie conforme au registre des délibérations.
Fait et délibéré en séance le 19 février 2024
Le Maire,
Anne-Marie WANIART

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille huit

le : douze juin

Le Conseil Municipal de la Commune de Gassin dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, en Mairie, sous la présidence de Monsieur ZERBONE Yvon, Maire,

Date de convocation du Conseil Municipal : 05 juin 2008

PRESENTS : MMRS, ANSALDI Fernand, Adjoint, WANLART Anne-Marie, Adjointe, MATTON François, Adjoint, BLANCHI Jean-Pierre, AUDIFFREN Henri, BOYENVAL Brigitte, BRUNETTO David, THERCELIN Thierry, BELLEC René, MARDELLE Thierry, CIGANA Marie, GINDRE Patrick, GIRAUD Philippe, PESCE Robert, RODRIGUEZ Ernest, GOBERT Michel, BERNE Déolinda, MERIAUX Marcel.

Nombre de Conseillers :	
en exercice	23
présents	20
votants	21

Absents ayant donné pouvoir :

Madame VILLETTE Séverine à Madame WANLART Anne-Marie

Absents :

Monsieur GUILLEC Eric

Monsieur OLLIVIER Christian

Monsieur SIMONI Jean-Jacques

Secrétaire de séance : WANLART Anne-Marie

Certifiée exécutoire

Sous-Préfecture

le :

Publiée ou Affichée

le : 24 juin 2008

N°08/81

OBJET :

**INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION SUR LES FONDS
ARTISANAUX, LES FONDS DE COMMERCE ET LES BAUX COMMERCIAUX**

Monsieur MATTON François, Adjoint expose :

La loi du 2 août 2005, en faveur des PME, ouvre la possibilité aux communes, dans certaines conditions, d'exercer un nouveau droit de préemption, spécifique, lors de la cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce et de baux commerciaux. Un chapitre spécifique (art. L 214-1 et suivants) a été créé dans le Code de l'Urbanisme et un décret d'application était prévu par la loi.

N'ayant pas d'indication quant à la date d'entrée en vigueur de ce décret, la commune a, par délibération 07/19 du 27 février 2007, institué un droit de préemption sur le fondement de la loi.

Le décret d'application du 26 décembre 2007 est entré en vigueur le 28 décembre 2007, repris aux articles R 214-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Dans ce contexte, la délibération n'a plus lieu d'être et doit être abrogée.

Il convient d'instituer un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux, sur le fondement du décret ci-dessus cité.

Conformément aux articles L. 214-1 à L. 214-3, R. 214-1 et R. 214-2 du code de l'urbanisme, le conseil municipal peut, par délibération motivée, délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce et de baux commerciaux.

DELIBERATION n°08/81 DU 12 juin 2008 (SUITE)

Chaque cession sera subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le cédant à la commune. Cette déclaration comportera le prix et les conditions de la cession.

Le droit de préemption sera exercé selon les modalités prévues aux articles L. 213-4 à L. 213-7.

Considérant que le commerce de proximité dans le village et le nouveau village est une nécessité, notamment pour les personnes âgées mais aussi pour la vie du village.

Afin de lutter contre leur disparition voire contre leur dysfonctionnement et ainsi préserver la diversité de l'activité commerciale et artisanale, il est demandé au conseil municipal de se prononcer sur le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel les cessions de fonds de commerce ou de baux commerciaux, les cessions de fonds artisanaux seront soumises au droit de préemption.

Le périmètre proposé comprend le village ancien et son extension dite « nouveau village » (CF. plan annexé).

Conformément à l'article R. 214-1 du code de l'urbanisme, le maire a soumis pour avis le projet de délibération du conseil municipal à la chambre de commerce et de l'industrie, à la chambre des métiers et de l'artisanat accompagné du projet de plan délimitant le périmètre de sauvegarde proposé, d'un rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur de ce périmètre et les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale.

Par courriers reçus les 14 avril 2008 et 22 avril 2008, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat, la Chambre de Commerce et de l'Industrie ont émis un avis favorable.

Il est demandé au conseil municipal de se prononcer sur le périmètre de sauvegarde à l'intérieur duquel seront soumises au droit de préemption les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce et de baux commerciaux et d'autoriser le Maire à exercer ce droit de préemption au nom de la commune.

Où l'exposé, le conseil municipal, à l'unanimité :

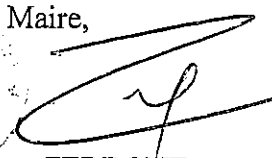
- abroge la délibération 07/19 du 27 février 2007, instituant un droit de préemption ;
- délimite le périmètre de sauvegarde, à savoir le village dans son ensemble (ancien et nouveau) ;
- dit que les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce et de baux commerciaux, à l'intérieur de ce périmètre seront soumises au droit de préemption ;
- autorise le Maire à exercer ce droit de préemption au nom de la commune.

La présente délibération fera l'objet des mesures de publicité et d'information conformément à l'article R. 211-2 du code de l'urbanisme. Elle sera affichée en mairie pendant un mois et mention de cet affichage sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

Copie conforme au registre des délibérations.

Gassin, le 23 juin 2008

Le Maire,



Yvon ZERBONE.

